WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH YANG DIFUNGSIKAN SEBAGAI KANTOR DINAS (ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 56/PDT.G/2020/PN SDW)

JURNAL ILMIAH

Oleh :

YUDHA H PRASETYA
D1A019590

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2023

HALAMAN PENGESAHAN

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH YANG DIFUNGSIKAN SEBAGAI KANTOR DINAS (ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 56/PDT.G/2020/PN SDW)

JURNAL ILMIAH

Oleh :

YUDHA H PRASETYA
D1A019590

Menyetujui,
Pembimbing Pertama,

Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.
NIP : 196106101987031001

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH YANG DIFUNGSIKAN SEBAGAI KANTOR DINAS (ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 56/PDT.G/2020/PN SDW)

YUDHA H PRASETYA
D1A019590

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui pengaturan perjanjian sewa menyewa dan pertimbangan hukum dari Hakim dalam memutus perkara sewa menyewa rumah yang difungsikan sebagai kantor dinas, karena tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya sesuai dalam surat perjanjian. Hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat Nomor 56/Pdt.G/2020/PN. Sdw. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Pengaturan pada perjanjian sewa menyewa rumah diatur pada Pasal 1548 KUHPerdata dan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara adalah Tergugat terbukti melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Wanprestasi

BREACH OF CONTRACT IN HOUSE RENTAL AGREEMENT WHICH FUNCTIONED AS REGIONAL OFFICE (Analysis of Verdict Number 56/PDT.G/2020/PN SDW)

ABSTRACT

Purposes of this research are to know regulation of house rental agreement and judge's consideration in deciding house rental case which functioned as regional office, because of they did not doing what they supposed to base on the agreement. This is based on the West Kutai Court District Number 56/Pdt.G/2020/PN. Sdw. Method of this study was normative legal research. Regulations of house rental agreement are in the Art 1548 Civil Code and Art 4 para (1) and (2) Government Regulation Number 44 of 1994 on Non-owned housing. Judge's consideration in the case is that the defendant had been proven of breach of contract in the house agreement.

Keywords: Agreement, house rent, breach of contract

I. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan suatu tempat yang dapat dijadikan sebagai rumah kantor yang semakin meningkat berhubungan dengan pertumbuhan ekonomi dan bisnis didalam suatu negara. Tidak jarang bahwa ketersediaan kebutuhan pemerintah selalu terpenuhi. Sebagai negara hukum, setiap urusan penyelenggaraan, pemerintah, dan kemasyarakatan harus berdasarkan pada hukum yang berlaku. Artinya sasaran dari negara hukum adalah terciptanya kegiatan kenegaraan, pemerintah, dan kemasyarakatan yang bertumpu pada keadilan, kedamaian, kemanfaatan atau kebermaknaan.[1]

Dalam memenuhi kebutuhan pelayanan publik terhadap masyarakat, pemerintah perlu membangun sarana dan pra sarana infrastruktur untuk menunjang pelayanan publik terhadap masyarakat, salah satu kebutuhan yang paling utama dalam hal ini adalah bangunan untuk pelayanan publik. Dengan demikian sewa menyewa menjadi salah satu solusi atau alternatif untuk memenuhi kebutuhan pemerintah daerah atas sebuah bangunan tersebut. Proses terjadinya sewa menyewa rumah biasanya dilakukan dengan perjanjian tertulis, dimana kedua belah pihak yaitu pemilik rumah dan penyewa membuat kesepakatan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa mengenai hak dan kewajiban. Adapun dasar hukum sewa menyewa tersebut telah diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Sewa menyewa juga dapat saling menguntungkan seperti masyarakat yang membutuhkan dana untuk perekonomian mereka dengan timbal balik pemerintah dapat memenuhi kebutuhan atas bangunan karena bisa jadi adanya keterbatasan

[1] Ridwan HR, 2017, *Hukum Administrasi Negara (Edisi Revisi)*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 17

dana untuk mengadakan pengadaan lahan untuk mendirikan sebuah bangunan. Jadi dengan adanya perjanjian sewa menyewa pemerintah juga dapat terbantu untuk mendapatkan infrastruktur berupa sebuah bangunan untuk memenuhin kebutuhan masyarakat dalam menunjang pelayanan publik.

Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menunjukan bahwa dengan adanya suatu perjanjian merupakan salah satu kompenen yang sangat mendukung akan keberhasilan dalam proses sewa-menyewa, dimana pihak pertama mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya untuk pemanfaatan atau penggunaan barang yang disewa harus sesuai dengan kegunaan barang tersebut sesuai dengan apa yang di perjanjikan dimana pihak pemilik memberikan suatu barang sewaan kepada pihak penyewa untuk dipakai selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati bersama dan pihak penyewa dapat menikmati barang sewaannya.

Akan tetapi sewa menyewa juga tak luput dari tindakan melawan hukum yaitu mencederai janji atau ingkar janji, yang disebut dalam bahasa hukumnya sebagai tindakan wanprestasi, yang berupa tidak memenuhinya kewajiban perjanjian tersebut. Salah satu tindakan wanprestasi tersebut yaitu tidak mengerti bagaimana prosedur-prosedur dalam sewa menyewa dan tidak tertibnya pihak penyewa terhadap peraturan yang ada. Manusia juga tak luput dari kata lupa maupun lalai yang mengakibatkan tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu kepada pihak yang merasa dirugikan diberikan hak untuk menuntut pihak yang melakukan tindakan wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian yang berjudul : “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Yang Difungsikan Sebagai Kantor Dinas (Analisis Putusan Nomor : 56/Pdt.G/2020/PN Sdw) adalah antara lain : 1)Bagaimana pengaturan pada perjanjian sewa menyewa rumah? 2)Bagaimana pertimbangan hukum dari hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa rumah yang difungsikan sebagai Kantor Dinas menurut Putusan Nomor: 56/Pdt.G/2020/PN Sdw?. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pengaturan pada perjanjian sewa-menyewa rumah yang difungsikan sebagai Kantor Dinas dan sekaligus memahami pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada perjanjian rumah yang difungsikan sebagai Kantor Dinas. Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan dan sumber informasi bagi para pihak mengenai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terkait peraturan pada Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. Jenis penelitian inni adalah penelitian normatif, dan menggunakan tiga macam metode pendekatan yaitu pendekatan Perundangan-undangan (*Statue Apporoach*), pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Jenis dan sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik atau pengumpulan data adalah melalui data kepustakaan.

.

II. PEMBAHASAN

Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Sebagai perjanjian yang bersifat timbal balik, perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hak dari pihak penyewa adalah menerima, menikmati serta memelihara objek sewa tersebut. Pihak penyewa juga berhak bertanggung jawab atas segala kerusakan yang timbul dengan sengaja maupun tidak disengaja oleh orang-orang yang menempati rumah sewaan tersebut, terkecuali segala kerusakan tersebut dapat dibuktikan bahwa segala kerusakan terjadi diluar kesalahan pihak penyewa walaupun masih dalam jangka waktu sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1564 KUH Perdata dan 1566 KUH Perdata. Sedangkan hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima uang pembayaran sewa. Adapun kewajiban dari para pihak tersebut yaitu :

a. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

   Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPdt, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, Memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dan Menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa menyewa.[2]

b. Kewajiban Pihak Penyewa

[2] Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 353

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah memakai barang yang disewakan sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya. Dan membayar herga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Pada putusan tersebut hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tunduk pada ketentuan Perjanjian Sewa-menyewa pada pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, selain ketentuan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994, dasar hukum Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Sewa-menyewa yaitu pada Pasal 1548 KUH Perdata yang mengatur tentang perjanjian Sewa-menyewa.

Beberapa hal yang diatur dalam perjanjian sewa-menyewa dalam Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, yaitu :

1. Batas waktu sewa-menyewa

   Pada Pasal 2 ayat (1) Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, bahwa nilai sewa menyewa rumah bangunan/ruangan yang disepakati Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua ditetapkan sebesar Rp.360.000.000,00 untuk masa waktu sewa 12 bulan sudah termasuk pajak, yang dibayarkan tunai pada saat penandatanganan Perjanjian Sewa-menyewa. Pengaturan batas waktu sewa-menyewa juga diatur dalam pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994, dan Pasal 1587 KUH Perdata.

2. Tata cara Pembayaran Sewa-Menyewa

   Berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Perjanjian, pembayaran Sewa Menyewa yang menjadi hak Penggugat tersebut akan dilakukan oleh Tergugat secara bertahap, yaitu meliputi: Pembayaran terhitung mulai tanggal 01 April 2016 dan akan berakhir 01 April 2017, dengan nilai sewa sebesar Rp360.000.000,00 yang dibayarkan tunai pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh kedua belah pihak. Mengenai pembayaran harga sewa-menyewa rumah diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

3. Perawatan atau pemellihaaraan sewa-menyewa

   Kewajiban untuk perawatan atau pemeliharaan gedung yang mengalami kerusakan selama masa sewa hampir segalanya adalah kewajiban Tergugat, terkecuali kerusakan itu bukan timbul dari Tergugat dengan cara dapat membuktikan bahwa kerusakan yang ada terjadi diluar kesalahan Tergugat, aturan tersebut telah diatur di dalam Pasal 1565 KUH Perdata. Apabila kerusakan itu ditimbulkan oleh Tergugat, bahkan kerusakan itu timbul karena kawan Tergugat maupun orang-orang yang ada di dalam rumah tersebut tetap menjadi kewajiban Tergugat untuk bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1566 KUH Perdata.

Pertimbangan Hukum dari Hakim dalam Memutuskan Perkara Wanprestasi pada Perjanjian Sewa Menyewa Rumah yang Difungsikan sebagai Kantor Dinas menurut Putusan Nomor: 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

Sebagai pengadilan tingkat pertama, pengadilan negeri berfungsi memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Susunan pengadilan pengadilan negeri terdiri atas Pimpinan (ketua dan wakil ketua), hakim anggota, panitera, dan jurusita.[3] Dalam peradilan perdata tugas hakim ialah mempertahankan tata hukum perdata ("burgerlijke rechtsorde"), menetapkan apa yang ditentukan oleh Hukum dalam suatu perkara.[4]

Sebelum memeriksa suatu perkara hakim memerlukan adanya pembuktian, pembuktian tersebut digunakan sebagai bahan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.[5]

Jadi keputusan hakim dalam memutuskan perkara perjanjian sewa menyewa rumah yang dialih fungsikan sebagai kantor dinas menurut Putusan Nomor: 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, yaitu :

---

[3] Neng Yani Nurhayani, *Hukum Acara Perdata,* Cet. I, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm. 38.

[4] R. Soepomo, *hukum Acara Perdata Pengadilsn Negeri,* Cet.17, PT Percetakan Penebar Swadaya, Jakarta, 2005, hlm.13.

[5] Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 141.

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 April 2016 telah saling mengikatkan diri membuat perjanjian sewa menyewa atas 1 unit bangunan berlantai 2 milik Penggugat yang disewakan kepada Tergugat untuk digunakan sebagai Kantor Dinas PUPR untuk masa sewa 2016-2017 dengan harga sewa sejumlah Rp360.000.000,00.

2. Kemudian perjanjian tersebut diperbaharui oleh Tergugat untuk masa sewa 2017-2018 disesuaikan dengan draf perjanjian atau kontrak yang ditetapkan oleh Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu dengan isi pokok perjanjian tetap sama dengan perjanjian sebelumnya tanpa bertemu langsung dengan Penggugat.

3. Penggugat telah menerima pembayaran sewa gedung bangunan untuk digunakan sebagai Kantor Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu pada tanggal 13 Oktober 2017 sejumlah Rp576.000.000,00 yang telah dipotong pajak sejumlah 20% untuk pembayaran kekurangan sewa tahun 2016-2017 dan pembayaran sewa untuk tahun 2017-2018.

4. Tergugat telah pindah dan tidak menggunakan gedung bangunan milik Penggugat yang telah disewa dan Tergugat mengutus staf untuk memberikan kunci kepada Penggugat melalui surat pemberitahuan, namun Penggugat tidak mau menerima kunci karena minta dikosongkan dan diperbaiki dulu bangunan tersebut sebelum ditinggalkan.

5. Penggugat telah beberapa kali menanyakan konfirmasi kepada Tergugat mengenai penyelesaian kontrak sewa bangunan gedung milik Penggugat dan meminta agar ada serah terima kunci sesuai dengan perjanjian.

Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw dalam hal ini Penggugat berupaya untuk menuntut keadilan kepada Tergugat agar melakukan prestasinya sebagaimana yang telah disepakati bersama.

Pada tanggal 7 Januari pihak Penggugat telah mendaftarkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Kutai Barat untuk meminta keadilan kepada Majelis Hakim. Dikarenakan Pihak Tergugat melakukan tindakan wanprestasi kepada Penggugat pada perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan sebagai kantor Dinas, dikarenakan Pihak tergugat tidak memenuhi prestasinya terkait sewa-menyewa rumah yang digunakan sebagai kantor Dinas oleh pihak Tergugat dan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat melaksanakan prestasinya dan menghukum Tergugat karena secara hukum telah melakukan tindakan wanprestasi.

Berdasarkan permohonan Penggugat, dimana tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar biaya sewa yang telah jatuh tempo selama 2 bulan semenjak Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat bahwa kantor Tergugat telah pindah dari rumah Penggugat dan juga membayar biaya ganti rugi terhadap kerusakan-kerusakaan yang disebabkan oleh Tergugat. Itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat ialah tidak mengindahkan teguran-teguran yang dilakukan oleh Penggugat. Somasi yang dilakukan oleh Penggugat tidak

mendapatkan jawaban yang memuaskan, sebelum melayangkan somasi Penggugat mengadakan mediasi, mediasi yang dilakukan secara kekeluargaaan juga melalui surat bahkan sampai ke Bupati Mahakam Ulu namun tetap sama tidak menghasilkan jawaban yang memuaskan bagi Penggugat. Tergugat juga telah mengirimkan surat bahwa kantor Tergugat telah pindah kepada Penggugat tanpa ada pembicaraan terkait pemberhentian perjanjian sewa-menyewa rumah. Tergugat juga tidak menyerahkan kunci rumah dan belum mengosongkan rumah tersebut hingga surat gugatan ini diajukan.

Perjanjian sewa-menyewa rumah yang difungsikan sebagai kantor Dinas ialah atas dasar kesepakatan bersama, yang dimana pihak Tergugat menunjukkan itikad tidak baik pada perjanjian tersebut telah didasari oleh pasal-pasal yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa rumah yang difungsikan sebagai kantor dinas, mulai dari syarat-syarat sahnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata tentang perjanjian yang sah menurut hukum dan ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut mendasari mengenai perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak terpenuhinya prestasi yang harus diberikaan kepada Penggugat, dan melakukan tindakan wanprestasi.

Surat gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri oleh Penggugat telah dibaca, dicermati oleh Majelis Hakim dan terbukti gugatan tersebut cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dan Penggugat juga banyak memberikan bukti agar diterimanya putusan tersebut oleh Majelis Hakim, karena kedua belah pihak memiliki kewajiban-kewajiban yang harus ditaati satu sama

lain seperti hak dari pihak Penggugat sebagai pihak yang menyewakan yaitu memberikan rumah yang akan disewakan kepada penyewa dengan kondisi baik dan menjamin penyewa menikmati rumah sewaan tersebut, dan kewajiban Tergugat sebagai penyewa yaitu menjaga serta memelihara rumah yang disewakan dan juga membayar biaya sewa-menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dan Penggugat beserta Tergugat wajib menaati pasal-pasal yang telah disepakati pada saat awal perjanjian.

Dalam memutuskan perkara ini pertimbangan hakim yaitu dengan bukti surat-surat dan saksi-saksi dari para pihak, 4 orang saksi dari pihak Penggugat dan 4 orang saksi juga dari pihak Tergugat yang didatangkan ke persidangan. Semua saksi tersebut telah diambil sumpah beserta janji sesuai dengan agama yang dianut saksi untuk memberikan keterangan yang sebenarnya terkait untuk pemeriksaan Tergugat dan juga untuk membuktikan bahwa permohonan Penggugat itu benar atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas kewajibannya sebagai pihak penyewa rumah.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan yang peneliti kaji sebagai berikut : 1) Pengaturan perjanjian sewa-menyewa termasuk sewa-menyewa rumah diatur pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata dan Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Pada Putusan Nomor : 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, kedua belah pihak membuat perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dengan mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa sesuai ketentuan pada pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. 2) Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini yaitu melalui saksi-saksi dari Penggugat dan Tergugat beserta surat-surat sebagai penguat bukti yang sudah diajukan oleh kedua belah pihak. Tidak adanya itikad baik dari pihak Tergugat untuk membayar biaya sewa, tidak mengosongkan rumah sewaan tersebut hingga tidak adanya pengembalian kunci rumah dan serta biaya ganti rugi atas kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan oleh pihak Tergugat, sehingga perjanjian yang mereka buat pada tanggal 1 April 2016 tersebut tidak berjalan sesuai dengan apa yang mereka sepakati bersama. Dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat benar telah melakukan tindakan mencederai janji (wanprestasi). Dalam Putusan Nomor : 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, menjelaskan bahwa Tergugat telah melanggar perjanjian sewa-menyewa terkait tidak dibayarnya uang sewa rumah atas kelebihan masa sewa rumah yang telah

dibuat pada tanggal 1 April 2016, sehingga hal tersebut dijadikan sebagai pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ini peneliti sampaikan terkait peneliti kaji. Adapun hasil peneliti ini dapat diberikan saran sebagai berikut: 1) Dalam pengaturan Perjanian sewa-menyewa rumah seharusnya kedua belah pihak mengatur juga tentang mengenai hak dan kewajiban apabila salah satu pihak melakukan tindakan wanprestasi sesuai pada pasal 1338 KUH Perdata. Dan seharusnya para pihak yang membuat perjanjian tertulis tetap berpedoman pada ketentuan perundanng-undangan yaitu pada pasal 1548 KUH Perdata dan Peraturan Menteri No. 44 Tahun 1994. 2) Pertimbangan hukum dari hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada perjanjiain sewa menyewa ini adalah sesuai dengan tindakan yang telah dilakukan, karena pihak tergugat tidak menyelesaikan tanggung jawabnya dengan tidak mengembalikan kunci rumah dan mengosongkan rumah sewaan tersebut serta mengganti biaya atas kerusakan yang ditimbulkan oleh pihak Tergugat. Sehingga penulis harapkan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa untuk lebih bertanggung jawab atas apa yang telah di perjanjikan dan untuk para pihak membuat klausul atau pasal-pasal yang menerangkan tentang pengembalian barang sewaan berupa rumah sebagaimana mestinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung.

R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Artikel/Jurnal

https://ejournal.uniks.ac.id/index.php/KODIFIKASI/article/download/1204/840 , diakses pada tanggal 14 Desember 2022.